



Projekt-Nr. 6730-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Ortsmitte III“

Gemeinde Bellenberg



Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf i. d. F. vom 16. April 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Flächen für Gemeinbedarf	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
4	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	6
5	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	7
6	Gestaltung	7
7	Anzahl der Wohnungen/Wohneinheiten	8
8	Ver- und Entsorgung, Erschließung	8
9	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	9
10	Artenschutz	11
11	Immissionsschutz	12
12	Inkrafttreten	12
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
1	Arten- und Pflanzliste	13
2	Denkmalschutz	14
3	Niederschlagswasser	15
4	Grundwasserschutz	16
5	Immissionsschutz	17
6	Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen	18
7	Bahnstrecke Ulm-Memmingen	18
8	Wärmepumpen-Systeme	20
9	Artenschutz	20
10	Verkehr	20
11	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	21
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	22

Präambel

Die Gemeinde Bellenberg erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„Ortsmitte III“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Ortsmitte III“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) in der Fassung vom 16. April 2026 den Bebauungsplan „Ortsmitte III“, Gemeinde Bellenberg bilden. Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 16. April 2026 liegt dem Bebauungsplan „Ortsmitte III“, Gemeinde Bellenberg bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte III“, Gemeinde Bellenberg wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes (Teil C) als Anlagen beigelegt:

- Städtebauliche Bestandserhebung, Kling Consult GmbH, vom 20.09.2024 (Anlage 1)
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Sieber Consult GmbH, vom 29.11.2024 (Anlage 2)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Sieber Consult GmbH, vom 08.01.2026 (Anlage 3)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M180548/01, Müller-BBM GmbH, vom 10.09.2025 (Anlage 4)
- Verkehrsuntersuchung, Modus Consult Ulm GmbH, vom 05.08.2025 (Anlage 5)
- Städtebaulicher Rahmenplan, Lars Consult GmbH, Stand November 2023 (Anlage 6)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 6 BauNVO, § 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)

1.1.1 Der in der Planzeichnung mit SO (und planzeichnerischer Nummerierung) gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind innerhalb der SO:

- a) Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und Nutzungen wie beispielsweise Kindertagesstätten, Kindergärten, schulische Nutzungen oder Vergleichbares
- b) Gesundheitliche und medizinische Einrichtungen wie beispielsweise Versorgungszentren, Ärzte, Pflege oder Vergleichbares
- c) Gemeinnützige Einrichtungen wie beispielsweise Jugendzentrum, Bürgerhaus, Vereinshaus oder Vergleichbares
- d) Kulturelle Einrichtungen wie beispielsweise Kultur-, Spiel- und Freizeitanlagen, Kultur- und Begegnungszentrum oder Vergleichbares
- e) Räume für die Verwaltung und zum technischen und logistischen Betrieb der Einrichtung sowie zugeordnete Funktionsräume oder Vergleichbares
- f) Der Nutzung dienende Infrastruktur, Nebenanlagen, Freizeitmöbiliar, Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Verkehrs- und Erschließungsflächen, Durchwegungen, Ver- und Entsorgungsanlagen, gemeinschaftliche und grünordnerische Freiräume, Mehrzweckräume, Technikräume, Außenanlagen und Ausstattungen und Vergleichbares

1.2 Mischgebiet (MI)

1.2.1 Der in der Planzeichnung mit MI (und planzeichnerischer Nummerierung) gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2.2 Zulässig sind innerhalb der MI:

- a) Wohngebäude
- b) Geschäfts- und Bürogebäude
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d) Sonstige Gewerbebetriebe
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.3 Nicht zulässig sind innerhalb der MI:

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen
- c) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

- 1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.3.1 Der in der Planzeichnung mit WA (und planzeichnerischer Nummerierung) gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässig sind innerhalb der WA:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.3.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- 1.3.4 Nicht zulässig sind innerhalb der WA:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 1.3.5 Im WA 3 sind ausschließlich im Erdgeschoss der straßenorientierten Gebäudezeile, welches sich zur Verkehrsfläche der Memminger Straße (Grundstück Flur-Nr. 39/1) orientiert, Wohnnutzungen nicht zulässig.

2 Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der in der Planzeichnung mit GB (und planzeichnerischer Nummerierung) gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf GB sind ausschließlich dem Gemeinwohl-orientierte, der Allgemeinheit-dienende und soziale Einrichtungen, Nutzungen und Räume sowie Infrastrukturen zulässig:

- Gemeinnützige und soziale Einrichtungen und Nutzungen wie beispielsweise Jugendzentrum, Bürgerhaus, Vereinshaus oder Vergleichbares
- Der Nutzung dienende Infrastruktur, Nebenanlagen, Freizeitmobiliar, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Verkehrs- und Erschließungsflächen, Durchwegungen, Ver- und Entsorgungsanlagen, gemeinschaftliche und grünordnerische Freiräume, Mehrzweckräume, Außenanlagen, Ausstattungen oder Vergleichbares

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

- 3.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

- 3.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
- 3.2.1 Die maximale Gesamthöhe (GH) für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 3.2.2 Bezugspunkte für die Gesamthöhe (GH)
- a) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß.
 - b) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Sattel- (SD), Walm- (WD) und Zelt-dächern (ZD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 - c) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Pultdächern (PD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.
 - d) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.
- 3.2.3 Der Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) ist lotrecht von dem höchsten Punkt der Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte des Erdgeschosses des Hauptgebäudes zu ermitteln. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Baugrundstückes zugeordnet ist. Dieser Punkt darf um maximal 0,30 m unterschritten oder überschritten werden.
- 3.2.4 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Klimatechnik, Luftansaugstutzen, PV-Anlagen, etc. eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 2,50 m zulässig.
- 3.3 Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) für Hauptgebäude und die maximale Anzahl an Vollgeschosse für Hauptgebäude werden als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt

4 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Bauweise
- 4.1.1 Im WA 1, WA 2, WA 3, MI 2 und GB gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Im MI 1, SO 1 und SO 2 gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude ohne seitlichen Grenzabstand und mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 4.1.2 Im MI 1 sind ausschließlich Einzelhäuser (E) und Hausgruppen (H) zulässig. Im WA 1, WA 2, WA 3, MI 2, SO 1, SO 2 und GB sind ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig.
- 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

4.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

5 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6 Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

6.1 Dachformen, Dachneigungen

6.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für die Hauptgebäude innerhalb des SO 1, SO 2 und GB zulässig:

- a) Satteldach (SD) von 20° bis 45°
- b) Pultdach (PD) und Flachdach (FD) von 0° bis 10°

6.1.2 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für die Hauptgebäude innerhalb des MI 1, WA 2 und WA 3 zulässig:

Satteldach (SD) von 20° bis 45°

6.1.3 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für die Hauptgebäude innerhalb des WA 1 und MI 2 zulässig:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD), Flachdach (FD) von 0° bis 45°

6.1.4 Für Hauptgebäude mit Satteldächern (SD) sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

6.1.5 Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Anbauten, Auskragungen, Gebäudevorsprünge, Nebenanlagen, Nebengebäude, Verbindungstrakte, Garagen, Carports oder Ähnliches werden keine Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen.

6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

6.2.1 Für Dacheindeckungen von Satteldächern (SD), Walmdächern (WD) und Zeltdächern (ZD) von Hauptgebäuden sind Eindeckungen ausschließlich in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig.

6.2.2 Grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

6.2.3 Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden bis zu einer maximalen Dachneigung von 5° sind zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen. Aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf begrüntem Flachdächern von Hauptgebäuden sind zulässig. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut bzw. zur Attika ist einzuhalten.

6.3 Einfriedungen

Nicht zulässig sind geschlossene und flächenhafte Einfriedungen und Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.

6.4 Werbeanlagen

6.4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb des Mischgebietes (MI mit Nummerierung) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.4.2 Die Höhe der an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen darf die maximale Gesamthöhe (GH) nicht überschreiten. Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

6.4.3 Nicht zulässig sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern und freistehende Werbeanlagen.

7 Anzahl der Wohnungen/Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind im MI 2, WA 2 und WA 3 maximal acht Wohneinheiten zulässig. Je Hausgruppeneinheit bei Hausgruppen (H) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

8 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 20 BauGB)

8.1 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

8.2 Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

8.3 Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung

Für das auf den Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen sind vorrangig Versickerungsmaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück beispielsweise durch Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. vorzusehen.

9 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

9.1 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Vergleichbarem auszubilden.

9.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“

Der Zweckbestimmung dienende Haupt- und Nebengebäude wie beispielsweise Gedenkstätte, Leichenhaus oder Ähnlichem jeweils bis zu einer maximalen Grundfläche von 500 m², Nebenanlagen, Verkehrs- und Erschließungsflächen, Stellplätze, Durchwegungen oder Vergleichbares sind zulässig.

9.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Grüne Mitte“

- a) Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Grüne Mitte“ sind gemäß den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern grünordnerisch anzulegen.
- b) Darüber hinaus sind ausschließlich der Zweckbestimmung dienende Infrastruktur, gemeinschaftliche und grünordnerische Freiräume, Nebenanlagen, Durchwegungen, Wege, Platzgestaltungen (Festplatz), Außenanlagen, Ausstattungen, Freizeitnutzungen wie beispielsweise Kultur-, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Fahrradstellplätze oder Vergleichbares zulässig.
- c) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Grüne Mitte“ ist eine nord-süd-ausgerichtete Durchwegung (Bereich Schulstraße bis Pfarrer-Hölch-Straße) umzusetzen.

9.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“

Anlegen einer Streuobstwiese mit der Pflanzung von mindestens 4 Obstbäumen (regional-typische, altbewährte und hochstämmige Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise. Ein Pflanzabstand der Obstbäume zu allen Seiten von mindestens 4 m ist einzuhalten. Ansaat mit artenreicher autochthoner Wiesenmischung (Ursprungsgebiet 16, beispielsweise Rieger-Hofmann GmbH Nr. 1 Blumenwiese oder Vergleichbares). Zwei-malige Mahd pro Jahr mit vollständiger Mähgutentfernung (Juli/September), im 1. Jahr nach Ansaat ggf. zusätzliche gezielte Pflegeschnitte. Düngemittel, Pestizideinsatz und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind ausschließlich Nebenanlagen, Durchwegungen, Freiraumelemente, Außenanlagen, Ausstattungen oder Vergleichbares bis zu einer maximalen Grundfläche von 250 m² zulässig.

9.5 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“

Anlegen einer extensiven Streuobstwiese mit der Pflanzung von mindestens 2 Obstbäumen (regionaltypische, altbewährte und hochstämmige Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise. Ein Pflanzabstand der Obstbäume zu allen Seiten von mindestens 4 m ist einzuhalten. Ansaat mit artenreicher autochthoner Wiesenmischung (Ursprungsgebiet 16, beispielsweise Rieger-Hofmann GmbH Nr. 1 Blumenwiese oder Vergleichbares). Zwei-malige Mahd pro Jahr mit vollständiger Mähgutentfernung (Juli/September), im 1. Jahr nach Ansaat ggf. zusätzliche gezielte Pflegeschritte. Düngemittel, Pestizideinsatz und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

9.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in pro angefangene 500 m² Fläche ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchpflanzung, bestehend aus mindestens fünf Sträuchern, in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung wird nicht festgelegt.

9.7 Private Baugrundstücksflächen

9.7.1 Je angefangene 1.000 m² private Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise zu pflanzen. Je Baugrundstück sind bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung wird nicht festgelegt.

9.7.2 Je angefangene 10 oberirdische Pkw-Stellplätze ist ein mindestens 2,50 m breiter Grünstreifen mit der Pflanzung eines heimischen Laubbaumes bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise anzulegen.

9.7.3 Nicht überbaute Flächen bebauter privater Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich Platzgestaltungen, Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Verkehrs- und Erschließungsflächen, Durchwegungen und Freizeitausstattungen, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

9.7.4 Die private Anlage von Schottergärten und Steingärten mit einer Größe von mehr als 10 m² je Baugrundstück sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Gestaltung von öffentlichen Plätzen oder Vergleichbarem.

9.8 Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume

Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 1 m über dem Boden, ist auf demselben Baugrundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise zu pflanzen. Der Standort der Ersatzpflanzung wird nicht festgelegt.

9.9 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

10 Artenschutz

- 10.1 Bauzeitenbeschränkung: Die vollständige Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres (außerhalb der Brutzeiten) durchgeführt werden.
- 10.2 Ökologische Umweltbaubegleitung (im Sommer): Sollte die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres beginnen, ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von Positiv- und Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) durchzuführen.
- 10.3 Ökologische Umweltbaubegleitung bei Gebäudearbeiten (ganzjährig): Im Vorfeld von Abrissen von Gebäuden bzw. Eingriffen in Form von Sanierungen, Anbauten etc. sind die betroffenen Gebäudeteile auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen (Brutstätten von Gebäudebrütern, Fledermausquartiere). Werden im Rahmen der Prüfung artenschutzrechtlich relevante Arten vorgefunden, ist das weitere Vorgehen vor dem Eingriff mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 10.4 Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen: Es sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper wie beispielsweise Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (Wellenlängen unter 540 nm, geringer Blauanteil, korrelierte Farbtemperatur max. 2700 K) zulässig. Nach unten gerichtete Lampen wie beispielsweise LED-Lampen oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen, sind zu verwenden.
- 10.5 Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen, etc. durch beispielsweise Schutzabdeckungen von Keller- und Lichtschächten, Kleintierschutzgitter oder kleintierfreundliche Ausgestaltung wie beispielsweise Ausstiegshilfen oder Ähnlichem.
- 10.6 Anlegen eines Reptilienschutzzauns im Westen der überbaubaren Grundstücksflächen zur Einzäunung des Baufelds. Der Reptilienschutzzaun muss aus glattem Material (Folie) bestehen und 20 cm bis 30 cm in das Erdreich eingesenkt werden. Der Reptilienschutzzaun ist auf der Ebene, nicht im Erdwall und unter ökologischer Baubegleitung umzusetzen.

11 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann. Bei der Auswahl der Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass auch durch den Betrieb der Lüftungseinrichtung selbst der je nach Nutzung des Raumes erforderliche Innenpegel im schutzbedürftigen Aufenthaltsraum sichergestellt wird.
- 11.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung vom Januar 2018 vorzusehen.

12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Ortsmitte III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Juglans regia Walnussbaum
- Larix decidua Europäische Lärche
- Quercus robur Stieleiche
- Quercus petraea Traubeneiche
- Salix alba Silber-Weide
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Ulmus leavis Flatter-Ulme

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus mahaleb Felsenkirsche
- Prunus padus Traubenkirsche
- Pyrus pyraster Holzbirne
- Salix caprea Sal-Weide
- Sorbus aria Mehlbeere
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus domestica Speierling
- Sorbus torminalis Elsbeere

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

- Malus domestica Kulturapfel in Sorten
- Prunus cerasus Sauerkirsche
- Pyrus communis Kulturbirne in Sorten
- Prunus domestica ssp. domestica Zwetschge

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne
- Berberis vulgaris Berberitze
- Corylus avellana Hasel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
- Cytisus scoparius Besenginster
- Daphne mezereum Seidelbast
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Hippophae rhamnoides Sanddorn
- Juniperus communis Gemeiner Wacholder
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Pyracantha coccinea Feuerdorn
- Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
- Rhamnus frangula Faulbaum
- Rosa canina Hunds-Rose
- Rosa glauca Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia Bibernel-Rosa
- Salix caprea Salweide
- Salix cinerea Grauweide
- Salix fragilis Bruchweide
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa Traubenholunder
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Der Vorlage der Unterlagen für Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Die Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen ist verbindlich.

2 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Im näheren Siedlungsumfeld in einer Entfernung von ca. 80 m bis 100 m im Nordosten des räumlichen Geltungsbereiches sind die nachfolgenden Denkmäler vorhanden.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG.

- Baudenkmal „St. Peter und Paul“ (D-7-75-115-1) (Am Kirchberg 3. Kath. Kirche St. Peter und Paul (Alte Pfarrkirche), Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Turm im Norden im Kern 2. Hälfte 15. Jh., um 1710/19 barockisiert, 1854 Langhaus nach Westen verlängert; mit Ausstattung)
- Bodendenkmal „Siedlung der Hallstattzeit“ (D-7-7726-0068)
- Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Bellenberg und ihrer Vorgängerbauten“ (D-7-7726-0043)
- Baudenkmal „Mariahilf-Kapelle“ (D-7-75-115-5)
- Bodendenkmal „Mittelalterlicher Burgstall“ (D-7-7726-0040)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

3 Niederschlagswasser

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt A 138-1 sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (beispielsweise Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (beispielsweise Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-Merkblatt A 138-1 empfohlen. Aus Gründen des

Gewässerschutz ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- oder Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der Überbauungs- und Versiegelungsanteile kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, beispielsweise vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind nach der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ potenzielle Fließwege mit starkem Abfluss bei Starkregen dargestellt. Zusätzlich sind teilräumlich die unbebauten Flächen als Geländesenken mit potenziellen Aufstau-bereichen gekennzeichnet. Die Hinweise sind im Zuge der Entwässerungsplanung auf Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Die Entwässerungseinrichtungen von Stellplätzen sind so anzulegen, dass kein Niederschlagswasser den öffentlichen Verkehrsflächen im Siedlungsumfeld zugeleitet wird.

4 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Zur Beschreibung der Grundwasser- und Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen oder Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (beispielsweise hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (beispielsweise Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels

Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn. Unabhängig von etwaigen Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch geplante Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

5 Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

Die durch die in der Umgebung landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehenden Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen sind hinzunehmen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, beispielsweise während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels Mindestabstände in Anlehnung an die geltenden Richtlinien zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luft-schallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Die einschlägigen Richtlinien sind dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.

5.3 Lärm- und Schallschutz

Auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M180548/01, Müller-BBM GmbH wird hingewiesen, welche als Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Gemäß den getroffenen Festsetzungen sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten wird,

schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Änderungen der Planunterlagen, auf denen diese Schallschutztechnische Untersuchung beruht, bedürfen einer erneuten schalltechnischen Überprüfung.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Bellenberg, Memminger Straße 7, 89287 Bellenberg zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Dienst- und Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

5.4 Staatsstraße

Auf die von der Staatsstraße St 2031 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

6 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehende Leitungen betrieben werden, deren Bestand, Betrieb und Unterhalt zu sichern sind.

Innerhalb und randlich des Plangebietes eine Vielzahl von 20-kV / 1-kV-Stromversorgungsanlagen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) vorhanden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Zudem werden Gasleitungen (Pfarrer-Hölch-Str., Ulmer Str. und Schulstr.) der Schwaben Netz GmbH betrieben.

Eine Beschädigung oder Gefährdung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss ausgeschlossen werden. Für jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger erforderlich. Schutzbereiche beidseits der Leitungsachsen sind von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Anlagen sind zu sichern.

7 Bahnstrecke Ulm-Memmingen

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der

Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB).

Ein widerrechtliches Betreten sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, etc.) über vorhandene Kabel oder Leitungen zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen. Auf Strafverfolgung bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens acht Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Immobilienmanagement Süd (I.IFD-S) einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1.000) mit dem Schwenkradius vorzulegen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche). Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichttraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend

angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor. Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang. Sämtliche bestehende Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB-Konzerns auch, soweit sie nicht dinglich gesichert sind - sind vom Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen

8 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (vgl. Landesamt für Umwelt). Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

9 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung und artenschutzrechtliche Stellungnahme, Sieber Consult GmbH werden hingewiesen, welche als Anlagen 2 und 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind einzuhalten.

10 Verkehr

Auf die Verkehrsuntersuchung, Modus Consult Ulm GmbH, wird hingewiesen, welche als Anlage 5 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Das bestehende Verkehrsnetz ist leistungsfähig.

11 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBoDSchG). Den Bauherrn wird empfohlen ein grundstücksbezogenen Baugrundgutachten, Schürfe und/oder Bohrungen durchzuführen.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Anfallendes, belastetes Bodenmaterial / anthropogene Ablagerungen ist/sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Verbleibende Belastungen / anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungspfade zu bewerten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der § 6 bis 8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die genannten Normen zu berücksichtigen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben. Für eine fachgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist i. d. R. eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Ortsmitte III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Bellenberg, den

.....
Oliver Schönfeld, Erster Bürgermeister

(Siegel)